

上海锦和商业经营管理股份有限公司

关于 2021 年第三季度业绩说明会召开情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年11月5日在上海证券交易所上证路演中心（<http://roadshow.sseinfo.com/>）以图文展示+网络文字互动的方式召开了公司2021年第三季度业绩说明会。关于本次说明会的召开事项，公司已于2021年10月29日在《上海证券报》《中国证券报》《证券日报》和上海证券交易所网站披露了《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于召开2021年第三季度业绩说明会的公告》（公告编号：2021-058）。

现将有关事项公告如下：

一、 本次说明会召开情况

2021年11月5日下午15:30-16:30，公司董事兼副总经理李虹女士、副总经理兼董事会秘书WANG LI先生、财务总监王晓波先生出席了本次说明会，与投资者进行互动交流，在符合信息披露相关法律法规的范围内针对投资者关注的问题进行了回答。

二、本次说明会投资者提出的主要问题及公司的回复情况

公司就投资者在本次说明会提出的普遍关心的问题给予了回答，主要问题及答复整理如下：

1、请问利息费用增加的原因

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司2021年前三季度公司利息费用同比增加约1.12亿元，主要是由于新租赁准则影响所导致的，这个影响，并不影响公司实际的现金支出，只是会计核算方式的变化，并未产生实际的融资负债。随着租约的履行，利息费用同口径逐步下降。谢谢。

2、请问公司前三季度收入上升/净利润下滑的原因？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司在 2021 年 1-9 月实现营业收入约 6.67 亿元，较上年同期上升 19.39%，归母净利润约 9689.90 万元，较上年同期下降 18.70%。若扣除新租赁准则的影响，2021 年 1-9 月归母净利润约 1.37 亿元，较上年同期上升 14.90%。

2021 年 1-9 月实现营业收入较上年同期上升约 1.09 亿元，主要原因：一是 2020 年 1-9 月正处疫情严重期间，今年同期公司稳健经营，逐步从疫情造成的业绩谷底中修复；二是 2021 年前三季度完成数笔并购，公司先后并购了多家企业股权，随着上述并购项目的陆续交割，对 1-9 月营业收入有所贡献外，将对上市公司全年营业收入产生积极的影响。2021 年 1-9 月，公司实现归母净利润较上年同期下降约 2229 万元，主要原因：一是新项目越界尚勤园和越界蒲汇 Space，尚处于爬坡期，项目成本同比增加；二是受新租赁准则影响，法定会计口径归母净利润有所下降。

公司会持续提升管理效率，控制好相关的成本费用，确保盈利能力持续提升。谢谢。

3、上市一年多，公司股价破发，严重跑输大盘。请问公司是否有维稳股价的措施？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司运营情况一切正常，股票价格受到多方面因素的影响，包括但不限于宏观经济环境，货币政策，产业政策，公司基本面，市场情绪和市场预期等因素的影响。公司将坚持持续稳健发展，积极提升经营效率，不断完善产品和服务，积极回报股东。公司将严格按照相关法律法规，及时履行信息披露义务。谢谢！

4、请问公司三季报净资产为何下滑？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！根据公司披露的 2021 年半年报，公司 6 月末净资产为 11.01 亿元，归母净资产为 10.21 亿元；根据公司披露的 2021 年三季报，公司 9 月末净资产为 11.33 亿元，归母净资产为 10.51 亿元。2021 年三季度净资产较同年 6 月末上升 2.91%，归母净资产较同年 6 月末上升 2.94%，谢谢。

5、请问公司是否有股权回购计划？

答：尊敬的投资者，非常感谢您的关注。回购计划属于重大信息披露内容，如后期有回购计划，公司将以公告形式披露，敬请各位投资者关注。谢谢。

6、请问公司的定位和发展策略是什么？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司作为文化创意产业园区运营商，主营业务是产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理。公司致力于为中小微型文化创意企业提供物理空间和专业服务，实现园区、物业持有方和入驻企业的共同发展；公司旨在助力城市更新，整合城市老旧物业资源，通过更新、改造提升其商业价值，在文化传承的同时注入创新元素。

公司经过 10 多年的发展，从之前的文创产业园区运营商，逐步发展成为城市更新集成服务商，公司上市以来，积极拓宽存量资产的服务范畴，从最初的产业园区和写字楼，目前已涉及产业园区、写字楼、社区商业、公寓等各类资产。公司将坚持两个聚焦（客户聚焦+地域聚焦），坚持双轮驱动的发展战略（商业运营+物业管理），稳健经营，提升经营效率，回馈股东。谢谢。

7、请问公司如何应对新租赁准则的挑战？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！新租赁准则的实行，在上市公司实际经营状况未发生重大变化背景之下，直接推高上市公司当期的资产负债率，降低当期净利润和净利润率。而针对租赁成本的会计处理方式从之前的“直线法”到现今的“前高后低”，随着各项目租约的持续稳定履行，一般而言，净利润会在租约的后半周期逐步释放。考虑到租赁准则调整对上市公司财务报表的影响，在不断提升项目自身的营运效益的同时，公司未来亦会加大轻资产模式、合资运营模式的比重；积极拓展业务规模，持续推进公司发展。谢谢。

8、请问公司的核心竞争力体现在哪里？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

（1）全价值链集成管理体系优势：公司自 2007 年开始涉足该行业，具有十多年的实践和经验积淀，行业先发优势明显，尤其是在物业商业价值的发现、挖掘和提炼上具有独特的优势，建立起了一套成熟的全价值链管理体系，可以实现跨区域、跨城市的快速复制，有利于快速实现项目拓展，谋求全国更多的市场机会。

（2）品牌优势：公司十多年的专注和拓展，以敏锐的市场洞察力、精准的市

场定位、独特的设计、独具特色的园区、优良的服务得到了物业持有方、客户、社会等的广泛认可，打造出了园区、楼宇品牌“越界”和社区商业品牌“越都荟”。公司拥有该行业第一个上海市著名商标，被认定为上海市品牌培育示范企业，公司多个园区被评为“国家文化产业示范基地”、“国家级文化产业试验园区”、“上海市文化创意产业园区”，为公司赢得了良好的品牌效应。未来，随着公司新项目不断投入运营，公司的品牌优势将进一步显现。

(3) 区域规模优势：公司积累了大量的文创园区及其他商业物业更新改造的成功案例，在行业内具有较强的影响力。截止本报告期末，公司在管项目 70 个，在管面积逾 110 万平方米，整体项目数量、面积均处于行业领先地位。在园区、楼宇、社区商业、公寓运营方面的规模优势，有助于公司拓展新项目，吸引品牌客户入驻，提高公司对物业持有方、供应商及客户的议价能力，提升公司整体运营效率，从而提高公司在行业内的竞争力。谢谢。

9、请问新会计准则的影响？为何公司资产负债率为何迅速攀升？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号），根据新租赁准则要求，公司自 2021 年第一季度报告起按新租赁准则要求进行财务报表披露不追溯调整 2020 年末可比数，只调整首次执行本租赁准则当年年初财务报表项目相关金额，因此于 2021 年初追溯调整，一次性调减期初未分配利润 4.77 亿元，该会计账面调整金额将随着未来项目的持续稳定运营，逐步在中后期项目利润中回调。

同时，对公司承租运营项目，2021 年起，根据经营合同情况于资产端和负债端同时确认“使用权资产”和“租赁负债”并调整部分相关科目，因此会计资产负债率从 2020 年末 17.42% 上升至 2021 年 9 月末的 78.01%，但公司实际有息负债未发生变化，仍为零。

另外，由于会计政策调整，原租赁成本体现为部分使用权资产的折旧和按租赁负债余额计量的融资成本。受项目所处周期影响，越前期，根据账面租赁负债余额确认的融资成本越高；整体来看，目前公司项目处于运营的前中期居多，因此造成公司净利润及净利润率下滑。现金流量表中，除针对部分现金流出做重分类外，无实质影响。谢谢。

10、想了解一下你们公司衡山路8号项目、同昌盛业项目现在的进展是怎么样？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！有关衡山路8号、同昌盛业项目，公司分别于4月、5月、8月和9月发布过公告。目前项目在按计划推进，敬请各位投资者关注相关公告。谢谢。

11、想问今年有分红计划嘛？预计分红金额？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司在过去5个完整会计年度（2016年-2020年）累计实现净利润约7.3亿元，累计分红约4.3亿元。公司未来将持续稳健经营，视资本市场环境、公司经营业绩和资本性开支计划，审慎制定分红计划。相关议案会严格按照相关法律法规，提交董事会、股东大会审议并公告。谢谢。

12、请问公司运营模式是什么样的，目前项目规模情况如何？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。

（1）承租运营：承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化创意类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值，通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。截止报告期末，公司承租运营的项目有44个，可供出租运营的物业面积约72万平方米。

（2）参股运营：公司与物业持有方或有物业资源、在当地有影响力的合作方共同出资设立项目运营公司，公司不控股。该模式下，由合资公司负责所承租物业的定位设计、改造、招商和运营管理，公司主要获取投资收益和物业管理收入等。截止报告期末，公司参股运营的项目有3个，可供出租运营的物业面积约11万平方米。

（3）受托运营：公司依托自身商用物业全价值链管理方面的优势，为委托方提供定位设计、改建工程管理、招商、运营管理等服务，公司获得相关业务收入。截止报告期末，公司受托运营的项目有23个，运营的物业面积约27万平方米。

公司在上市以来，积极拓宽存量资产的服务范畴，目前已涉及产业园区、写字楼、社区商业、公寓等各类资产。谢谢。

13、强烈建议公司回购股份 增强股民信心。

答：尊敬的投资者，非常感谢您的关注。回购计划属于重大信息披露内容，如后期有回购计划，公司将以公告形式披露，敬请各位投资者关注。谢谢。

14、尊敬的郁敏珺董事长，您好！我是一名公司的投资者。从去年11月3日至今年11月3日，上证指数从3271.07上涨至3498.54，涨幅为6.95%，而公司股价却从8.80下跌至5.34，跌幅高达39.66%，请问董事长，主要原因是什么？公司在保护投资者利益方面有何打算？谢谢。

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司运营情况一切正常，股票价格受到多方面因素的影响，包括但不限于宏观经济环境，货币政策，产业政策，公司基本面，市场情绪和市场预期等因素的影响。公司将坚持持续稳健发展，积极提升经营效率，不断完善产品和服务，积极回报股东。公司将严格按照相关法律法规，及时履行信息披露义务。谢谢！

三、其他事项

关于公司2021年第三季度业绩说明会的详细情况请浏览上海证券交易所上证路演中心（<http://roadshow.sseinfo.com/>）。公司相关信息以公司在指定信息披露媒体和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）刊登的公告为准，敬请广大投资者注意投资风险。公司对长期以来关注和支持公司发展并积极提出建议的广大投资者表示衷心感谢！

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会
2021年11月6日